PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Saint John, RMR de Moncton et AR de Fredericton

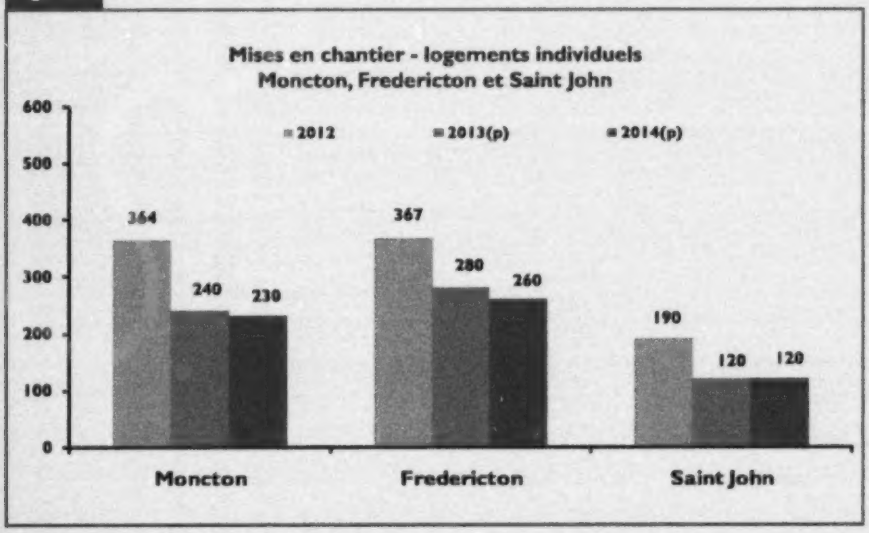
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2013

Faits saillants

- La construction de collectifs ralentira durant la période prévisionnelle.
- Les mises en chantier de maisons individuelles devraient diminuer partout en 2014.
- Le taux d'inoccupation devrait augmenter dans les grands centres urbains.
- Le marché de la revente sera favorable aux acheteurs en 2013 et en 2014 à Moncton, Fredericton et Saint John.

Figure 1



Source : SCHL (données et prévisions)

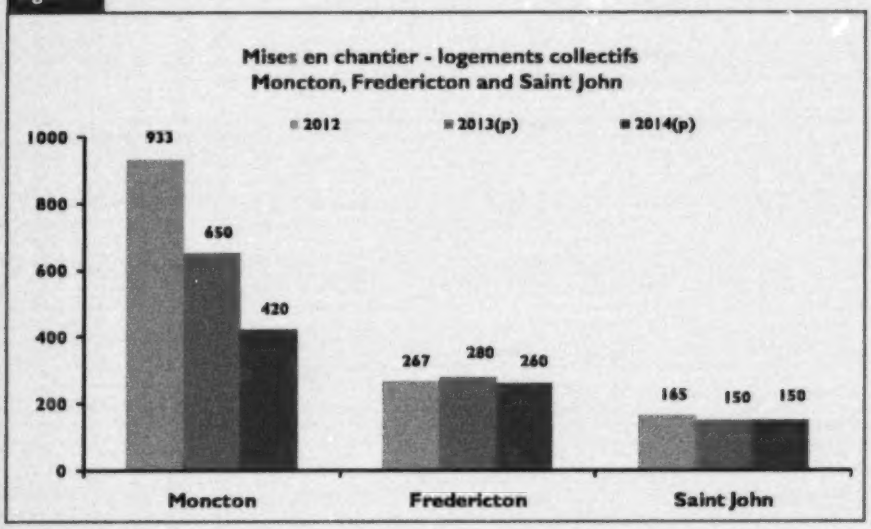
Table des matières

1 Faits saillants
2 Les niveaux de l'offre limiteront la construction résidentielle en 2013-2014
3 Les marchés des grands centres urbains sont favorables aux acheteurs
3 Les taux d'inoccupation élevés restreindront la construction de logements locatifs
4 La croissance économique limitée aura une incidence sur la demande de logements
4 Les taux hypothécaires augmenteront légèrement et graduellement vers la fin de l'horizon prévisionnel, mais seront toujours bas par rapport aux années passées
6 Tendances en bref
6 Risques associés aux prévisions
7 Resumé des prévisions
10 Définitions et méthodes d'enquête
12 La SCHL : Au coeur de l'habitation

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2



Source : SCHL (données et prévisions)

Les niveaux de l'offre limiteront la construction résidentielle en 2013-2014

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Moncton, le nombre de mises en chantier d'appartements et de jumelés devrait se replier durant la période visée par les prévisions, les unités inoccupées et non écoulées restant plus longtemps que prévu sur le marché. Entre 2010 et 2012, les mises en chantier de jumelés et d'appartements dans la RMR de Moncton représentaient, ensemble, près de 23 % du volume des mises en chantier d'habitations dans la province.

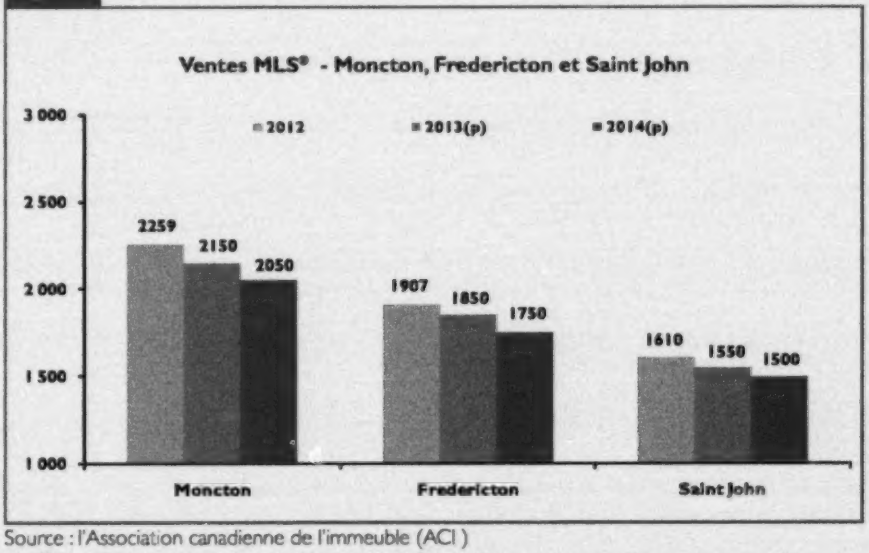
Depuis le début de 2012, plus de 900 appartements nouvellement achevés se sont ajoutés à l'univers locatif. Selon les prévisions, les constructeurs devraient avoir entamé la construction de plus de 400 appartements dans la RMR de Moncton cette année. La rapide expansion de l'univers locatif local a exercé de considérables pressions à la hausse sur le taux d'inoccupation dans la région, l'offre restant supérieure à la demande. Ainsi, on peut s'attendre à un repli marqué des mises en chantier d'appartements en 2014, qui devraient se chiffrer à 220 seulement.

Dans la catégorie des jumelés, près de 600 unités nouvellement achevées sont venues enrichir l'offre locale depuis le début de 2012. Les promoteurs ont répondu aux attentes des consommateurs en leur proposant des jumelés plus spacieux, mieux aménagés et mieux équipés, faisant par là même grimper le prix moyen. En 2013, environ 70 % des nouveaux logements de ce type se sont vendus à plus de 150 000 $.

L'année 2012 a été la septième d'affilée durant laquelle au moins 300 jumelés ont été mis en chantier dans le Grand Moncton. Compte tenu du gonflement, depuis janvier, du stock de logements de cette catégorie achevés et non écoulés, les mises en chantier de jumelés devraient se chiffrer respectivement à 180 et à 160 en 2013 et en 2014.

Pas plus à Fredericton qu'à Saint John, le rythme de la construction de collectifs n'a réussi à égaler celui du Grand Moncton depuis quelques années. Les mises en chantier d'appartements ont pourtant été nombreuses, à Fredericton en particulier, en raison du bilan migratoire positif. Les volumes de production sur ces deux marchés locatifs devraient rester plus ou moins inchangés en 2013 et en 2014.

Figure 3



Source : l'Association canadienne de l'immeuble (ACI)
MLS® is est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.
Prévisions : SCHL

En 2013, les mises en chantier de maisons individuelles ont suivi une tendance baissière dans les trois grands centres urbains du Nouveau-Brunswick. Vu les prévisions de croissance économique modeste pour la province, une accélération de l'émigration et une offre abondante d'habitations existantes, la demande de maisons individuelles neuves ne devrait pas se revigorer en 2014. Ainsi, les mises en chantier de maisons individuelles devraient demeurer stables à Saint John et reculer légèrement aussi bien à Moncton qu'à Fredericton.

Les marchés des grands centres urbains sont favorables aux acheteurs

En 2013, le marché de la revente, tant à Moncton qu'à Fredericton, a basculé de son point d'équilibre, où il s'était maintenu pendant une dizaine d'années, vers des conditions favorisant les acheteurs. À Saint John, où le marché de la revente favorisait déjà les acheteurs l'an dernier, la situation est demeurée inchangée en 2013. Les trois principaux facteurs qui ont fait basculer le marché sont le fléchissement des ventes, la stagnation des prix et l'accroissement des inscriptions. Le marché de la revente des trois grands centres urbains du Nouveau-Brunswick devrait continuer de favoriser les acheteurs au cours de l'horizon prévisionnel.

La morosité de l'économie et le fléchissement de l'emploi ont provoqué un accroissement de l'émigration et réduit le bassin d'acquéreurs potentiels. Les logements existants se heurtent à la forte concurrence de tout un éventail d'autres types d'habitations. Les nouveaux logements locatifs, offerts en abondance, parfois même dans la catégorie haut de gamme, détournent certains acheteurs potentiels de leur intention initiale. L'incertitude grandissante qui règne sur le marché du travail à l'échelle de la province contribuera aussi à freiner le nombre de ventes MLS® en 2013 et en 2014.

Les ventes vont diminuer et le prix MLS® moyen devrait se maintenir, voire reculer, en 2013 et en 2014. La croissance des prix a été pratiquement nulle dans le Grand Moncton et le Grand Saint John depuis 2011. Cette tendance devrait se maintenir durant la période prévisionnelle. À Fredericton, le prix MLS® moyen n'avait cessé de croître jusqu'à la fin de l'an dernier. Toutefois, en 2013, la demande plus faible a freiné le renchérissement des habitations, tant et si bien que leur prix reculera d'une année à l'autre pour la première fois depuis 2002. Le prix MLS® moyen dans la capitale provinciale devrait demeurer inchangé en 2014.

Les taux d'inoccupation élevés restreindront la construction de logements locatifs

Plus de 1 100 appartements expressément destinés à la location étant venus s'ajouter à l'univers locatif du Grand Moncton depuis 2011, l'offre locative a largement dépassé la demande et poussé le taux d'inoccupation à la hausse, malgré la croissance de la population locale. À l'automne 2012, la proportion de logements locatifs vacants dans la RMR de Moncton a atteint 6,7 %, un niveau qui ne s'était pas vu en plus de deux décennies. On peut s'attendre à ce que le taux d'inoccupation grimpe à 8 % à l'automne 2013. Vu la quantité de logements ajoutés à l'univers local en relativement peu de temps et l'accélération simultanée de l'émigration, la proportion d'unités vacances devrait atteindre 9,5 % en 2014.

En 2012, le taux d'inoccupation dans la RMR de Saint John, le plus élevé de la province (9,7 %), était dû à une faible demande, plutôt qu'à une offre excessive, vu que le nombre de mises en chantier d'appartements au cours des deux années précédentes s'est limité à 326. Les mises en chantier d'appartements devant, selon les prévisions, se maintenir à environ 100 unités par année en 2013 et en 2014, le stock local de logements locatifs continuera de s'amplifier à un rythme modéré. Comme aucune croissance démographique notable n'est attendue à court terme, la demande de logements locatifs restera stable. En conséquence, le taux d'inoccupation montera quelque peu au cours de l'horizon prévisionnel, et ce, jusqu'à 10,0 % en 2013 et à 10,7 % en 2014.

L'automne dernier, le taux d'inoccupation à Fredericton, qui s'était maintenu à 2,5 % pendant trois années d'affilée, a bondi à 4 %. Malgré le dynamisme de la construction ces dernières années, le nombre d'appartements mis en chantier et achevés a régressé en 2013. Le fait que le taux d'inoccupation ait augmenté s'explique par une accumulation des stocks sur plusieurs années qui a engendré un gonflement de l'offre au-delà de ce que la demande pouvait absorber. Vu que la cadence des mises en chantier a été légèrement plus vive que l'an dernier au cours des trois premiers trimestres de 2013, on peut s'attendre à ce que la proportion d'appartements vacants s'élève graduellement, pour se fixer aux alentours de 5,5 % à l'automne 2013, puis à ce qu'elle progresse modérément, jusqu'à atteindre 5,8 % en 2014.

Dans chacun des trois grands centres urbains du Nouveau-Brunswick, le loyer mensuel moyen des logements de deux chambres devrait renchérir de 2 à 3 % aussi bien en 2013 qu'en 2014, sa progression étant contenue par l'abondance de logements disponibles.

La croissance économique limitée aura une incidence sur la demande de logements

L'économie provinciale restant aux prises avec divers défis en 2013, la croissance du produit intérieur brut (PIB) du Nouveau-Brunswick devrait s'établir aux alentours de 0,5 %, avant d'atteindre 1,0 % en 2014. L'expansion économique est en partie ralentie par l'absence d'investissements majeurs de la part des secteurs public et privé. La croissance de l'économie est de surcroît limitée par la faible progression du revenu personnel, le fléchissement de l'emploi et les comportements d'achat de plus en plus prudents de la part des consommateurs.

Traditionnellement, l'expansion économique du Nouveau-Brunswick était fortement dépendante de l'activité dans le secteur des ressources naturelles. Dans le climat actuel d'incertitude mondiale, l'exportation de ressources naturelles n'a guère contribué à la croissance du PIB. Le secteur forestier, qui a subi pendant longtemps les contrecoups du fléchissement de la construction résidentielle aux États-Unis, est lent à redémarrer. On ne prévoit pas d'augmentation importante des exportations provinciales de bois d'œuvre avant qu'une reprise forte et soutenue de la construction résidentielle ne se matérialise au sud de la frontière.

Dans le secteur des mines, l'activité a diminué en 2013, en raison de l'épuisement de certaines réserves minérales dans le Nord de la province, en particulier celles de zinc, de plomb et de cuivre. Toutefois, une hausse des prix des produits de base pourrait entraîner le lancement de nouvelles opérations minières dans la province. Les retombées économiques de telles opérations se feraient sentir au plus tôt en 2014 et ne seraient vraisemblablement que modestes, vu que les activités d'extraction aux fins d'exportation ne retrouveraient que graduellement leur pleine cadence.

Les perspectives du secteur de l'énergie restent moroses pour l'horizon prévisionnel, vu qu'aucun projet d'envergure ne devrait passer du stade de planification à celui de la construction dans un proche avenir. L'exploitation du gaz de schiste se développe lentement dans la province, mais pour l'heure, l'activité dans ce domaine se limite essentiellement à de l'exploration. Vu le stade de développement de cette industrie, une production à grande échelle ne devrait pas se concrétiser de si tôt.

Aucune augmentation des dépenses d'immobilisations du secteur public n'est attendue à court terme, étant donné que le budget 2013-2014 de la province a pour principal thème la compression budgétaire et qu'il met l'accent sur la réduction des déficits. Les plus faibles niveaux d'emploi et la décroissance démographique exerceront des pressions à la baisse sur la demande de logements durant la période à l'étude.

Comme les stocks de logements ont atteint une ampleur sans précédent dans les trois grands centres urbains de la province, on peut s'attendre à un ralentissement de l'activité sur le marché de l'habitation aussi bien en 2013 qu'en 2014.

Les taux hypothécaires augmenteront légèrement et graduellement vers la fin de l'horizon prévisionnel, mais seront toujours bas par rapport aux années passées

À la suite de la réunion du Federal Open Market Committee (FOMC) de la Réserve fédérale américaine, tenue en juin, les taux d'intérêt ont quelque peu augmenté, puis ils sont demeurés stables tant aux États-Unis qu'au Canada. Selon la Federal Reserve Bank of New York, cette progression reflète un changement dans l'évaluation des risques faite par les investisseurs et non pas un changement de la trajectoire attendue des taux d'intérêt[1].

Les prévisions de la SCHL concernant les taux d'intérêt tiennent compte de ce point de vue. Les taux hypothécaires ont donc été légèrement révisés à la hausse au troisième trimestre de 2013, mais ils évolueront par la suite de la même façon que les taux d'intérêt, comme avant. Néanmoins, cette prévision quant au taux d'intérêt continuera d'être un facteur favorable au marché de l'habitation durant l'horizon prévisionnel, car les taux hypothécaires demeureront bas par rapport aux années passées.

[1] *Preparing for Takeoff? Professional Forecasters and the June 2013 FOMC Meeting*, Federal Reserve Bank of New York (2013). Richard Crump, Stefano Eusepi et Emanuel Moench (http://libertystreeteconomics.newyorkfed.org/2013/09/preparing-for-takeoff-professional-forecasters-and-the-june-2013-fomc-meeting.html)

Les taux hypothécaires devraient monter graduellement et continuellement durant la période visée par les prévisions. À la fin de 2014, on prévoit qu'ils seront un peu plus élevés qu'au troisième trimestre de 2013. Cette année, selon le scénario de base de la SCHL, le taux moyen affiché des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 3,00 et 3,50 %, et celui des prêts hypothécaires de cinq ans, entre 5,00 et 5,50 %. En 2014, le premier augmentera pour se situer dans une fourchette allant de 3,25 à 3,75 % et le second variera entre 5,25 et 6,00 %.Marché de la revente : Les ventes MLS® vont régresser

Depuis dix ans, environ 576 ventes MLS® sont conclues chaque année dans la région de Charlottetown. Durant cette période, les totaux annuels des ventes y sont restés étonnamment proches de cette valeur, oscillant entre 531 et 650 transactions. Pareille stabilité est d'autant plus remarquable si l'on songe aux importantes fluctuations intervenues durant ce temps dans d'autres centres au pays.

Au cours de la période visée par les prévisions, la croissance des ménages sera plus lente, compte tenu du repli de l'immigration internationale et de l'amplification simultanée de l'émigration interprovinciale, surtout en faveur de l'Alberta. Il s'ensuit que la demande de logements existants sera plus faible que les années précédentes. On peut s'attendre à ce que le nombre de ventes négociées par l'entremise du MLS® diminue et s'établisse à 475, en 2013, puis à 460, en 2014.

Le prix de revente moyen poursuivra son ascension en 2013 et en 2014, mais à un rythme beaucoup plus lent que ces dernières années, vu la baisse de la demande que nous venons d'évoquer. Les nouvelles inscriptions devraient demeurer près de leurs sommets et les acheteurs potentiels n'auront que l'embarras du choix. Bien qu'elles se négocient plus cher que la moyenne, les habitations dans les nouveaux lotissements ne devraient pas voir leurs prix fléchir, car elles gardent la faveur des acheteurs potentiels. Le prix MLS® moyen devrait gagner 0,3 % en 2013 pour se hisser à 205 000 $, puis progresser à nouveau de 0,2 % en 2014, pour s'établir à 205 500 $.

Tendances en bref

Les facteurs clés et leur effet sur les mises en chantier d'habitations	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires à court terme devraient demeurer près de leurs bas niveaux antérieurs, ce qui continuera à soutenir la demande de logements.
Emploi	Le repli moyen de l'emploi total à Fredericton, Moncton et Saint John au cours des trois dernières années a oscillé entre 0,2 et 1,4 %. La tendance baissière de l'emploi total a eu une incidence négative sur la demande de logements.
Revenu	En 2012 et en 2013, la rémunération hebdomadaire moyenne au Nouveau-Brunswick a progressé plus rapidement que l'inflation. Il s'ensuit que le salaire réel a augmenté, ce qui a appuyé la demande de logements.
Migration nette	Le flux migratoire en partance du Nouveau-Brunswick, y compris de ses grands centres urbains, s'est intensifié en 2013, ce qui a exercé des pressions à la baisse sur la demande de logements.
Accroissement naturel de la population	La croissance démographique du Nouveau-Brunswick est minime. Le vieillissement de la population se répercutera à l'avenir sur les modes d'occupation favorisés.
Marché de la revente	Les marchés de la revente des trois grands centres urbains de la province devraient favoriser les acheteurs, en raison du recul du nombre de transactions, de la stagnation des prix et des niveaux records ou quasi records de nouvelles inscriptions.
Autres	L'effet conjugué de dépenses en immobilisations réduites dans le secteur public et d'un nombre modéré d'investissements privés d'envergure contiendra l'expansion économique en 2013 et en 2014.

Risques associés aux prévisions

Divers facteurs pourraient infirmer ces prévisions, dont les suivants :

- L'emploi total au Nouveau-Brunswick s'est inscrit à la baisse en 2013, ce qui a provoqué un accroissement de l'émigration partout dans la province. Une faible croissance économique durant la période prévisionnelle pourrait accélérer les flux migratoires en partance de la province, ce qui affaiblirait la demande de logements.
- La vigueur récente des mises en chantier dans certains segments du marché, en particulier sur le marché locatif, fait monter le taux d'inoccupation. Si les taux hypothécaires devaient se maintenir proches de leurs plus bas niveaux de tous les temps et les achèvements d'ensembles de logements locatifs se poursuivre au même rythme, le taux d'inoccupation poursuivrait son ascension.
- Les niveaux élevés de la dette des ménages et des prix des logements dans certains centres urbains ont rendu l'économie nationale plus vulnérable à certains chocs économiques. Si les taux d'intérêt ou le chômage venaient à augmenter brusquement et fortement, certains des ménages les plus endettés pourraient être forcés de liquider une partie de leur actif, notamment leur logement. Cette situation risquerait d'exercer des pressions à la baisse sur les prix des habitations et, de façon plus générale, sur l'activité dans le secteur de l'habitation.
- Une reprise économique plus vigoureuse que prévu aux États-Unis ou une croissance plus robuste des pays émergents pourraient avoir une incidence favorable sur l'expansion économique du Canada. L'un ou l'autre scénario pourrait attiser la demande mondiale de produits de base, ce qui, par ricochet, exercerait des pressions à la hausse sur les prix de ces produits et inciterait les producteurs dans certains marchés canadiens axés sur leur exploitation, tels que le Nouveau-Brunswick, à accélérer leur activité. L'augmentation des exportations aurait une incidence positive sur la croissance du PIB provincial et pourrait stimuler de nouvelles dépenses en immobilisations.

Résumé des prévisions RMR de Saint John Automne 2013							
	2010	2011	2012	2013p	Var. en %	2014p	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	345	220	190	120	-36,8	120	0,0
Logements collectifs	308	141	165	150	-9,1	150	0,0
Tous types de logement confondus	653	361	355	270	-23,9	270	0,0
Prix moyen ($)							
Logements individuels	277 325	315 414	288 966	298 000	3,1	300 000	0,7
Prix médian ($)							
Logements individuels	265 000	275 000	279 900	265 000	-5,3	267 500	0,9
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Saint John-Moncton-Fredericton)	1,5	0,6	-0,1	0,5	-	0,8	-
Marché de la revente							
Ventes MLS®	1 751	1 572	1 610	1 550	-3,7	1 500	-3,2
Nouvelles inscriptions MLS®	3 888	3 986	4 436	4 100	-7,6	3 800	-7,3
Prix MLS® moyen ($)	171 104	170 354	168 048	167 000	-0,6	166 500	-0,3
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	5,1	5,9	9,7	10,0	0,3	10,7	0,7
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	645	670	691	700	-	710	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,49	3,52	3,17	3,00 - 3,50	-	3,25 - 3,75	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,61	5,37	5,27	5,00 - 5,50	-	5,25 - 6,00	-
Nombre annuel d'emplois	64 000	64 700	63 900	64 000	0,2	63 500	-0,8
Croissance de l'emploi (%)	-3,2	1,1	-1,2	0,2	-	-0,8	-
Taux de chômage (%)	7,6	6,5	8,7	6,6	-	6,8	-
Migration nette (N.-B.)	2 781	1 303	-1 012	-500	-50,6	-1 000	s.o.

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLSⓇ), Statistique

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Résumé des prévions RMR de Moncton Automne 2013							
	2010	2011	2012	2013p	Var. en %	2014p	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	462	384	364	240	-34,1	230	-4,2
Logements collectifs	938	810	933	650	-30,3	420	-35,4
Tous types de logement confondus	1 400	1 194	1 297	890	-31,4	650	-27,0
Prix moyen ($)							
Logements individuels	257 320	276 730	291 990	288 000	-1,4	292 500	1,6
Prix médian ($)							
Logements individuels	239 000	249 900	274 352	252 500	-8,0	254 000	0,6
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Saint John-Moncton-Fredericton)	1,5	0,6	-0,1	0,5	-	0,8	-
Marché de la revente							
Ventes MLS®	2 402	2 467	2 259	2 150	-4,8	2 050	-4,7
Nouvelles inscriptions MLS®	4 127	4 388	4 601	4 500	-2,2	4 250	-5,6
Prix MLS® moyen ($)	152 251	158 561	158 106	156 500	-1,0	156 000	-0,3
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	4,2	4,3	6,7	8,0	1,3	9,5	1,5
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	691	715	731	745	-	760	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,49	3,52	3,17	3,00 - 3,50	-	3,25 - 3,75	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,61	5,37	5,27	5,00 - 5,50	-	5,25 - 6,00	-
Nombre annuel d'emplois	70 900	71 400	74 200	74 000	-0,3	73 000	-1,4
Croissance de l'emploi (%)	-2,5	0,7	3,9	-0,3	-	-1,4	-
Taux de chômage (%)	7,0	7,5	6,8	7,0	-	7,2	-
Migration nette (N.-B.)	2 781	1 303	-1 012	-500	-50,6	-1 000	100,0

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLSB), Statistique

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Résumé des prévions AR de Fredericton Automne 2013							
	2010	2011	2012	2013p	Var. en %	2014p	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	370	339	367	280	-23,7	260	-7,1
Logements collectifs	324	391	267	280	4,9	260	-7,1
Tous types de logement confondus	694	730	634	560	-11,7	520	-7,1
Prix moyen ($)							
Logements individuels	245 486	258 868	258 804	258 000	-0,3	262 500	1,7
Prix médian ($)							
Logements individuels	239 000	250 000	259 000	248 000	-4,2	251 000	1,2
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Saint John-Moncton-Fredericton)	1,5	0,6	-0,1	0,5	-	0,8	-
Marché de la revente							
Ventes MLS®	2 086	2 075	1 907	1 850	-3,0	1 750	-5,4
Nouvelles inscriptions MLS®	4 461	4 647	4 794	4 750	-0,9	4 500	-5,3
Prix MLS® moyen ($)	165 175	170 563	180 485	179 000	-0,8	178 500	-0,3
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,6	2,5	4,0	5,5	1,5	5,8	0,3
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	734	745	771	785	-	795	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,49	3,52	3,17	3,00 - 3,50	-	3,25 - 3,75	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,61	5,37	5,27	5,00 - 5,50	-	5,25 - 6,00	-
Nombre annuel d'emplois	53 275	50 750	49 475	49 750	0,6	49 000	-1,5
Croissance de l'emploi (%)	1,2	-4,7	-2,5	0,6	-	-1,5	-
Taux de chômage (%)	5,5	6,5	6,3	6,7	-	6,9	-
Migration nette (N.-B.)	2 781	1 303	-1 012	-500	-50,6	-1 000	100,0

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®), Statistique
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2013, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

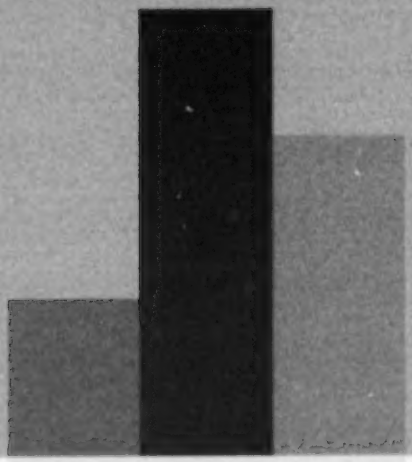
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Les résultats de recherche sur le logement vous intéressent-ils?

Demeurez au fait des plus récents résultats de recherche sur l'habitation et des différents événements d'intérêt liés aux logements durables, aux conditions de logement, aux tendances, au financement de l'habitation, et à bien d'autres sujets.

Inscrivez-vous dès maintenant au bulletin électronique « Recherche en habitation » de la SCHL!

64277_2013_B02